
Tribunale di Belluno
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA**

contro:

[REDACTED]

[REDACTED]

N° Gen. Rep. **21/2025**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 09-12-2025 ore 10:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa GERSA GERBI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotti 001 - Abitazione in li-
nea con scoperto esclusivo,
001 - Abitazione in linea con
scoperto esclusivo

Esperto alla stima: Geom. Simone Bernardi
Codice fiscale: BRNSMN74S08A703G
Partita IVA: 02518510249
Studio in: Via Campagnola 15/b - 36027 Rosà
Telefono: 0424581902
Fax: 3391832420
Email: info@simonebernardi.it
Pec: info@pec.simonebernardi.it



ALLEGATO 1

SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura Es.imm. n. 21 / 2025 R.G., Giudice dott.ssa Gersa GERBI promossa da:

BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA

(Creditore procedente)

[REDACTED]

(Debitore/i)

Diritto (cfr pag.): Piena proprietà (per la quota 1/1)

Bene (cfr pag.): Abitazione in linea con scoperto esclusivo

Ubicazione (cfr pag.): Via San Vittore n. 28 – Località/Frazione Alano di Piave 3231 Setteville (BL)

Stato (cfr pag.): scarso

Dati Catastali attuali (cfr pag.): Comune di SETTEVILLE (Codice M437C) Sezione ALANO DI PIAVE Catasto dei Fabbricati – foglio 24 – mappale n. 1550 - cat. A/4 – classe 2 - consistenza vani 4,0 - Sup. cat. 81 mq, tot. escluse aree scop. 75 mq - Rendita Euro Euro 105,36

VARIAZIONE TERRITORIALE del 05/03/2024 Pratica n. BL0019704 in atti dal 05/03/2024 LEGGE REGIONE VENETO 29/12/23, N. 34 proveniente dal comune di ALANO DI PIAVE A121 (n. 19704.1/2024)

Il tutto oltre ai diritti su parti comuni (art. 1117 C.C.), bcnc e quanto da provenienza/e, oltre allo stato di fatto e di diritto

Differenze rispetto al pignoramento (cfr pag.): non presenti (cfr. Note su RAPPORTO DI VALUTAZIONE)

Situazione urbanistico/edilizia (cfr pag.): conformità (solo in parte), sanabili in parte (salvo rispetto civilistico)

Valore di stima (cfr pag.): 47.000,00 – Valore di Vendita giudiziari: € 40.000,00

Valore mutuo (cfr pag./all.): 90.000 (capitale) – 225.000 (ipoteca)

Vendibilità (cfr pag.): scarsa

Pubblicità (cfr pag.): siti telematici quali www.tribunale.belluno.giustizia.it, www.astalegale.net, www.aste.com, Portale Vendite Pubbliche (PVP) www.pvp.giustizia.it ed editoria specializzata nel settore delle vendite all'asta (Si richiama l'elenco dei siti internet gestiti da soggetti in possesso dei requisiti professionali di cui agli art. 3 e 4 del D.M. 31/10/2006 pubblicato nel sito www.giustizia.it)

Occupazione (cfr pag.): occupato terzi

Titolo di occupazione (cfr pag.): occupato da terzi (senza titolo)

Oneri (cfr pag.): no

APE (cfr pag.): sì - classe energetica Prestazione energetica globale: Classe G , EP = 615,62

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI REG. CODICE IDENTIFICATIVO: 127804/2025 VALIDO FINO AL: 10/11/2035

Problematiche (cfr pag.): si richiamano le varie note relative alla provenienza, situazione edilizio/urbanistico/catastale



Beni in **Setteville (BL)**
Località/Frazione **Alano di Piave**
Via San Vittore n. 28

Lotto: 001 - Abitazione in linea con scoperto esclusivo

1. Quota e tipologia del diritto

Corpo: A

1/2 [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

1/2 [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA – p. 6

2. Dati Catastali

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

Dati catastali: foglio 24, particella 1550

Confini: in senso N.E.S.O. del mn. 1550: a nord:mn. 676-684; ad est: mn. 684; a sud: mn. 672; a ovest: mn. 672-664 *** riferita alla singola u.i. muri perimetrali su tre lati, mn. 664

Conformità catastale: ALTRO

Irregolarità riscontrate	Regularizzabili mediante
modifiche interne e/o prospettiche e/o sagoma (oltre a nuovi corpi di fabbrica accessori anche staccati, ferma restando eventuale sanabilità amministrativa/edilizia/urbanistica), (cfr. planimetrie stato dei luoghi e sovrapposizione)	pratica di variazione al C.Terreni con 3spc (modifica sagoma e/o nuovi corpi di fabbrica accessori staccati) e al C. Fabbricati con docfa

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA – p. 6

3. Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicate nell'atto di pignoramento

Corpo: A

Si conferma la corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nella nota di trascrizione del pignoramento (cfr. Allegati al fascicolo telematico della procedura e cfr. Allegato 2. e 3. Atto/i di provenienza)



INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA – p. 6

4. Condizioni dell'immobile

Corpo: A
Stato: scarso

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 2. DESCRIZIONE – p. 8

5. Situazione edilizia / urbanistica

Corpo: A
Conformità edilizia: ALTRO

Irregolarità riscontrate	Regolarizzabili mediante
Si evidenzia che – in sede di sopralluogo – sono state riscontrate difformità rispetto alla documentazione amministrativa in atti (ovvero quanto messo a disposizione: planimetrie catastali, giacchè l'ufficio edilizia competente ha riscontrato "che nessuna documentazione è stata reperita agli atti con i dati catastali e nominativi forniti") riguardanti modifiche prospettiche e interne, modifica sagoma del bagno e costruzione precaria/accessoria sullo scoperto retrostante; il tutto fermo restando i diritti di terzi e/o rimessione in pristino (fermo restando rispetto civilistico e amministrativo), il tutto anche alla luce del decreto-legge 29 maggio 2024, n. 69, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 luglio 2024, n. 105 (DL Salva Casa), ma vista la tipologia e la normativa oggi vigenti potrebbero non rendere necessaria la sanabilità ai sensi DPR 380/01 attestandone lo stato dei luoghi qualora ascrivibile a costruzione risalente a data anteriore al 1967, fermo restando che le modifiche di cui sopra non sono rappresentate nella planimetria catastale presentata / in atti il 14/08/1990 (eventuali oneri compresi nella formazione del prezzo. Sanabilità e costi: indicazione orientativa di massima non probatoria; eventualmente trattati e compresi nella formazione del valore dell'immobile; fermo restando i diritti di terzi, rispetto civilistico e amministrativo, e/o rimessione in pristino (cfr. Allegato 8. Documentazione amministrativa). Non rinvenute note sull'urbanistica nei Titoli d'acquisto/provenienza	pratica di sanatoria e/o rimessione in pristino



INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 4. EDILIZIA / URBANISTICA – p.

6. Stato di possesso

Corpo: A

Occupato da terzi, senza alcun titolo

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 5. STATO DI POSSESSO – p. 16

7. Oneri

Corpo: A

Spese condominiali arretrate ultimi due anni: Nessuna.

n.d.

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p. 18

8. APE

Corpo: A

Certificato energetico presente: SI

Indice di prestazione energetica: Prestazione energetica globale: Classe G , EP = 615,62

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI REG. CODICE IDENTIFICATIVO:
127804/2025 VALIDO FINO AL: 10/11/2035 (cfr. Allegato 12)

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p.18

9. Altre avvertenze

Corpo: A

n.d.

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p.18

10. Vendibilità

scarsa.

Giudizio di vendibilità - il lotto in oggetto ricade in una fascia scarsa: diritto (quota 1/1), tipologia del bene, stato dell'immobile, ubicazione ed inserimento nel contesto circostante, eventuali anticipazioni e costi di trasformazione, stato dei luoghi ed eventuale adeguamento/rimessione in pristino, rischio di impresa, conseguenze/influenze/ripercussione dell'attuale stato di emergenza epidemica sulla suscettibilità economica, ... Possibili interessati: proprietari, nuovi acquirenti, confinanti, ...

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.19

11. Pubblicità

Si prevedono le seguenti forme di pubblicità per la vendita del lotto: siti telematici quali: www.tribunale.belluno.giustizia.it, www.astalegale.net, www.aste.com, Portale Vendite Pubbliche (PVP) www.pvp.giustizia.it ed editoria specializzata nel settore delle vendite all'asta (Si richiama l'elenco dei siti internet gestiti da soggetti in possesso dei requisiti



professionali di cui agli art. 3 e 4 del D.M. 31/10/2006 pubblicato nel sito www.giustizia.it)

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.19

12. Prezzo

Prezzo da libero: €

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.19

13. Valore mutuo

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.19

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Setteville (BL) CAP: 32031 frazione: Alano di Piave, Via San Vittore n. 28

Note: Immobili siti nel Comune di SETTEVILLE (Codice M437C) Sezione ALANO DI PIAVE Catasto dei Fabbricati – foglio 24 - mappale n. 1550 - cat. A/4 – classe 2 - consistenza vani 4,0 - Sup. cat. 81 mq, tot. escluse aree scop. 75 mq - Rendita Euro Euro 105,36 VARIAZIONE TERRITORIALE del 05/03/2024 Pratica n. BL0019704 in atti dal 05/03/2024 LEGGE REGIONE VENETO 29/12/23, N. 34 proveniente dal comune di ALANO DI PIAVE A121 (n. 19704.1/2024) *** Il tutto oltre ai diritti su parti comuni (art. 1117 C.C.), bcnc e quanto da provenienza/e, oltre allo stato di fatto e di diritto

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

[REDACTED] - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

[REDACTED]
[REDACTED]

Identificato al catasto Fabbricati:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED], foglio 24, particella



1550, indirizzo VIA SAN VITTORE n. 28 , piano T - 1 - 2, comune SETTEVILLE (Codice M437C) Sezione ALANO DI PIAVE, categoria A/4, classe 2, consistenza 4,0, superficie Totale: 81 m² Totale escluse aree scoperte**: 75 m², rendita € Euro 105,36

Derivante da: VARIAZIONE TERRITORIALE del 05/03/2024 Pratica n. BL0019704 in atti dal 05/03/2024 LEGGE REGIONE VENETO 29/12/23, N. 34 proveniente dal comune di ALANO DI PIAVE A121 (n. 19704.1/2024)

Millesimi di proprietà di parti comuni: (cfr. Allegati al fascicolo telematico della procedura)

Confini: in senso N.E.S.O. del mn. 1550: a nord: mn. 676-684; ad est: mn. 684; a sud: mn. 672; a ovest: mn. 672-664 *** riferita alla singola u.i. muri perimetrali su tre lati, mn. 664

Note: per titolarità e diritti si richiama la provenienza: (cfr. Allegato 2. Atto/i di provenienza)

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di

trascrizione: Si conferma la corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nella nota di trascrizione del pignoramento (cfr. Allegati al fascicolo telematico della procedura e cfr. Allegato 2. e 3. Atto/i di provenienza)

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: modifiche interne e/o prospettiche e/o sagoma (oltre a nuovi corpi di fabbrica accessori anche staccati, ferma restando eventuale sanabilità amministrativa/edilizia/urbanistica), (cfr. planimetrie stato dei luoghi e sovrapposizione)

Regolarizzabili mediante: pratica di variazione al C.Terreni con 3spc (modifica sagoma e/o nuovi corpi di fabbrica accessori staccati) e al C. Fabbricati con docfa

Descrizione delle opere da sanare: modifiche interne e/o prospettiche e/o sagoma (modifica sagoma e/o nuovi corpi di fabbrica accessori staccati, qualora assentibile)

pratica di variazione al C.Terreni con 3spc (qualora assentibile modifica sagoma e/o nuovi corpi di fabbrica accessori staccati) e al C. Fabbricati con docfa (costi per dette incombenze come di seguito: indicazione orientativa di massima non probatoria): € 0,00

Note: fermo restando i diritti di terzi e/o rimessione in pristino (fermo restando rispetto civilistico e amministrativo). costi per dette incombenze come di seguito (indicazione orientativa di massima non probatoria): compresi nella formazione del valore

Informazioni in merito alla conformità catastale: Si evidenzia che – in sede di sopralluogo – sono state riscontrate difformità rispetto alla documentazione amministrativa in atti (ovvero quanto messo a disposizione) riguardanti modifiche interne/prospettiche/sagoma, oltre a costruzione corpo accessorio affiancata sul lato nord-est (oltre a costruzione accessoria sul lato nord-ovest per la quale appare prevista rimozione giacché non regolarizzabile). Il tutto fermo restando i diritti di terzi e/o rimessione in pristino (fermo restando rispetto civilistico e amministrativo), il tutto anche alla luce del decreto-legge 29 maggio 2024, n. 69, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 luglio 2024, n. 105 (DL Salva Casa). Sanabilità e costi: indicazione orientativa di massima non probatoria; eventualmente trattati e compresi nella formazione del valore dell'immobile





Estratto di mappa - Setteville/Alano di Piave - foglio 24 - mn. 1550



Ortofoto/geosit - Setteville/Alano di Piave - foglio 24 - mn. 1550

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di compendio immobiliare costituito da più unità di corte (il bene staggito corrisponde ad abitazione in linea con scoperto esclusivo) in Via San Vittore n. 28, a qualche centinaio di metri dal centro di località di Alano di Piave del Comune di Setteville (BL).

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: dato n.d..

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: miste



Importanti centri limitrofi: Alano di Piave.

Attrazioni paesaggistiche: Torrente Ornic, Fiume Piave.

Attrazioni storiche: ***.

Principali collegamenti pubblici: SP 10 di Alano 100 mt., SR 348 feltrina 1 km

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al punto **A**

Trattasi di abitazione in linea e/o affiancata su due lati, articolata su tre livelli (principali a p.terra e primo, accessorio/soffitta al p.secondo), in scarso stato manutentivo, (sup. ragg./conv. tot. mq. 82 circa) e composto al p.terra da soggiorno, cucina, bagno (di dimensioni maggiori rispetto a quanto indicato in planimetria catastale in atti), oltre a scoperto antistante e retrostante (su cui insiste una costruzione precaria e accessoria non rinvenuta in atti - planimetria catastale); al p.primo da due camere; al p.secondo da soffitta.

Il fabbricato è realizzato in muratura ordinaria intonacata al civile e tinteggiata; serramenti esterni ad inventariata con vetro-camera e profilo in legno e l'oscuramento è dato da oscuri sempre in legno. Per quanto alle finiture interne della singola unità (che si presenta in scarso stato manutentivo), si precisa che la pavimentazione della zona giorno è in marmette, servizio igienico e camere in piastrelle di ceramica; serramenti interni in legno tamburato; impianto di riscaldamento con stufa; impianto elettrico sottotraccia con prese ed interruttori. Si richiama il relativo allegato fotografico (cfr. Allegato 9) ***

Il tutto oltre ai diritti su parti comuni (art. 1117 C.C.), b.c.n.c. e quanto da provenienza/e, oltre allo stato di fatto e di diritto

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

[REDACTED]

2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

[REDACTED]

Superficie complessiva di circa mq **164,00**

E' posto al piano: T-1-2

L'edificio è stato costruito nel: impianto originario presumibilmente ante 1697 (cfr. doc. amministrativa di cui all'allegato 8)

L'edificio è stato ristrutturato nel: dato non disponibile

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 1; ha un'altezza utile interna di circa m. locali principali H= 2.25/2.4/2.35/2.37

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Trattasi di unità in scarso/mediocre stato manutentivo (stante la



destinazione e l'epoca costruttiva)

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE**Caratteristiche strutturali:**

Copertura	tipologia: a falde ; materiale: legno ; condizioni: mediocre ;
Solai	tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera ; condizioni: scarse ;

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: scuretti materiale protezione: legno condizioni: scarse
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: scarse
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto condizioni: scarse
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni pietrame coibentazione: dato non disponibile rivestimento: intonaco di cemento condizioni: mediocre
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: scarse
Pavim. Interna	materiale: marmette condizioni: scarse
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno e vetro accessori: senza maniglione antipanico condizioni: scarse
Scale	posizione: a rampa unica rivestimento: legno condizioni: scarse

Impianti:

Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: scarse conformità: non a norma
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in ferro zincato condizioni: scarse conformità: non a norma

IMPIANTI (CONFORMITÀ E CERTIFICAZIONI)**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	dato non disponibile



Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	dato non disponibile
Stato impianto	dato non disponibile
Potenza nominale	dato non disponibile
Epoca di realizzazione/adeguamento	dato non disponibile
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

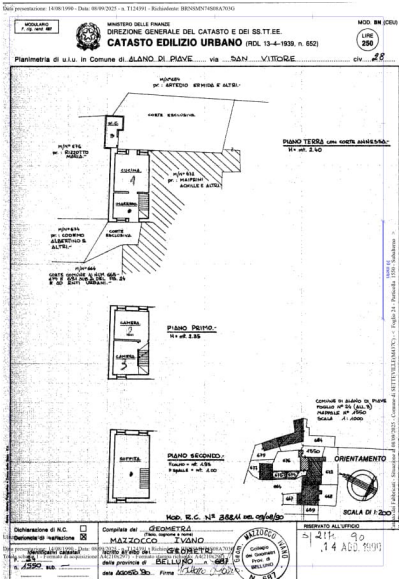
Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	dato non disponibile

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Collaudo ISPEL	n.d.
Autocertificazione	n.d.
Esistenza carri ponte	NO

Note generali impianti: non verificabile



Planimetria catastale - Setteville/Alano di Piave - foglio 24 - mn. 1550



Vista facciata principale



Vista facciata retro



Vista interna (p. Terra)



Vista interna (p. Primo)

3. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Titolare/Proprietario: • [REDACTED]
[REDACTED]



Note: per titolarità e diritti si richiama per titolarità e diritti si richiama la provenienza (cf. allegati 2-3);
Titoli d'acquisto/provenienze - PROVENIENZA VENTENNALE tutti reperiti dallo scrivente esperto stimatore e qui allegati (Allegato 2. e 3. Atto/i di provenienza)

4. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: SUAP FELTRINO Identificativo nazionale SUAP: 9673

Intestazione: ***

Per lavori: ***

NOTE: come da comunicazione "Da: suap.bl@certpec.camcom.it Inviato: venerdì 31 ottobre 2025 10:12
SUAP FELTRINO Identificativo nazionale SUAP: 9673 Protocollo: REP_PROV_BL/BL-SUPRO/0489683 del
31/10/2025 Con la presente si comunica che nessuna documentazione è stata reperita agli atti con i dati
catastali e nominativi forniti. Si rimane a disposizione per ulteriori richieste." (cfr. Allegato 8. Documenta-
zione amministrativa)

4.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Si evidenzia che – in sede di sopralluogo – sono state riscontrate difformità rispetto alla documentazione amministrativa in atti (ovvero quanto messo a disposizione: planimetrie catastali, giacché l'ufficio edilizia competente ha riscontrato "che nessuna documentazione è stata reperita agli atti con i dati catastali e nominativi forniti") riguardanti modifiche prospettiche e interne, modifica sagoma del bagno e costruzione precaria/accessoria sullo scoperto retrostante; il tutto fermo restando i diritti di terzi e/o rimessione in pristino (fermo restando rispetto civilistico e amministrativo), il tutto anche alla luce del decreto-legge 29 maggio 2024, n. 69, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 luglio 2024, n. 105 (DL Salva Casa), ma vista la tipologia e la normativa oggi vigenti potrebbero non rendere necessaria la sanabilità ai sensi DPR 380/01 attestandone lo stato dei luoghi qualora ascrivibile a costruzione risalente a data anteriore al 1967, fermo restando che le modifiche di cui sopra non sono rappresentate nella planimetria catastale presentata / in atti il 14/08/1990 (eventuali oneri compresi nella formazione del prezzo. Sanabilità e costi: indicazione orientativa di massima non probatoria; eventualmente trattati e compresi nella formazione del valore dell'immobile; fermo restando i diritti di terzi, rispetto civilistico e amministrativo, e/o rimessione in pristino (cfr. Allegato 8. Documentazione amministrativa). Non rinvenute note sull'urbanistica nei Titoli d'acquisto/provenienza

Regolarizzabili mediante: pratica di sanatoria e/o rimessione in pristino

Descrizione delle opere da sanare: modifiche prospettiche e interne, modifica sagoma del bagno e costruzione precaria/accessoria sullo scoperto retrostante (non rinvenuta in atti - catastale) e - presumibilmente - allo stato solo in parte sanabile

Informazioni in merito alla conformità edilizia: come da comunicazione

"Da: suap.bl@certpec.camcom.it

Inviato: venerdì 31 ottobre 2025 10:12

SUAP FELTRINO

Identificativo nazionale SUAP: 9673



Protocollo: REP_PROV_BL/BL-SUPRO/0489683 del 31/10/2025
Con la presente si comunica che nessuna documentazione è stata reperita agli atti con i dati catastali e nominativi forniti.
Si rimane a disposizione per ulteriori richieste."
(cfr. Allegato 8. Documentazione amministrativa)

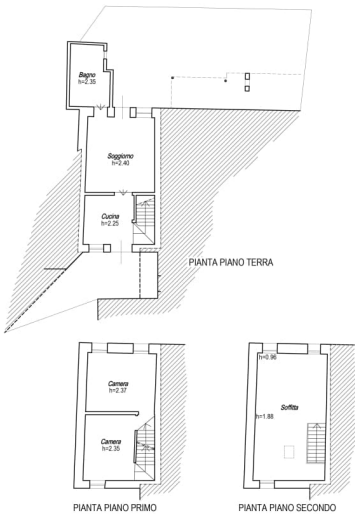
4.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
---	----

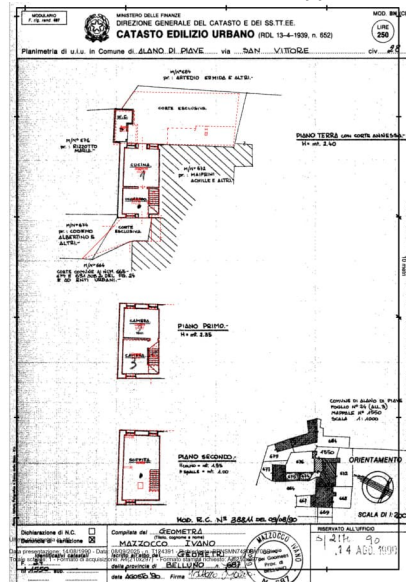
Note sulla conformità:

Nessuna.



A - A - Schema grafico dei luoghi





A - B - Schema grafico (sovrapposizione stato dei luoghi - da rilievo sommaio - con PLAN. CATASTALE in atti)

5. STATO DI POSSESSO:

Occupato da terzi, senza alcun titolo

Note: come da riscontro dell'Agenzia delle Entrate su istanza dell'esperto stimatore: messaggio di posta elettronica certificata Inviato: lunedì 22 settembre 2025 11:18 A: *** Oggetto: CTU SIMONE BERNARDINI PROT 61130 SETT 2025 [ENTRATE|AGEDP-BL|REGISTRO UFFICIALE|64295|22-09-2025][362955995|353611853] Allegati: AGEDP-BL_64295_2025_142.pdf.p7m; Segnatura.xml; InfoProtocollo.txt "OGGETTO: Contratti di locazione per Esecuzione immobiliare 21/2025 RGE del Tribunale Ordinario di Belluno. Atti registrati presso l'Ufficio territoriale di Feltre Con riferimento alla richiesta del 10/09/2025, ns prot. 61130 comunichiamo che, dal controllo degli atti registrati presso l'Ufficio di Feltre, non risultano atti riguardanti l'immobile indicato (Fig. 24 mapp 1550) a far data dal 2006 (anno della compravendita atto n. 1436 1t 2006). Il soggetto [REDACTED] - C.F. [REDACTED] è presente solo in questo atto. Si riscontrano altri atti che interessano il Sig., [REDACTED] - C.F. [REDACTED]: atti in cui il soggetto risulta locatore: 2005 serie 3 n. 1479, atto di locazione chiuso al 05/12/2006 atti in cui il soggetto risulta locatario: 2001 serie 3 n 430 atto di locazione periodo intero con termine al 31/03/2005; 2001 serie 3 n 615 atto di locazione chiuso al 03/06/2002; Distinti saluti " (cfr. Allegato 13. Riscontro occupazione immobile (Agenzia Entrate)

6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

6.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

6.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

6.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

6.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

6.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

6.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

6.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva a favore di MELIORBANCA S.P.A. contro [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: € 90.000,00; Importo capitale: € 225.000,00 ; A rogito di MALVAGNA MAURIZIO in data 27/07/2006 ai nn. 57573/21543; Iscritto/trascritto a Belluno in data 03/08/2006 ai nn. 11134/2535 ; Note: Si richiama documentazione a PCT e allegati al presente rapporto di stima (cfr. allegati 3)

6.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA contro [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: PIGNORAMENTO IMMOBILIARE ; A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO BELLUNO in data 10/06/2014 ai nn. 327 iscritto/trascritto a Belluno in data 12/09/2014 ai nn. 8700/6916;

- A favore della massa dei creditori EMF-IT 2008-1 SRL contro [REDACTED]
Derivante da: PIGNORAMENTO IMMOBILIARE ; A rogito di TRIBUNALE DI BELLUNO - UNEP in data 26/03/2025 ai nn. 315 iscritto/trascritto a Belluno in data 16/04/2025 ai nn. 4641/3874; Sezione D - Ulteriori informazioni Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare LA BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA NON IN PROPRIO MA IN NOME E PER CONTO DELLA EMF-IT -2008-1 SRL, HA NOTIFICATO IN DATA 31.01.2025 ATTO DI PRECETTO, CON L'INTIMAZIONE DI PAGAMENTO DELLA SOMMA DI EURO 125.362,41 OLTRE SPESE LEGALI ED OCCORRENDE TUTTE, ED ULTERIORI INTERESSI DI MORA COME DOVUTI, ED HA PREANNUNCIATO L'ESECUZIONE FORZATA PER ESPROPRIAZIONE IN CASO DI MANCATO PAGAMENTO..

6.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

6.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

6.3 Misure Penali

Nessuna.



7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: n.d..

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: N.d.

Millesimi di proprietà: n.d.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: Prestazione energetica globale: Classe G , EP = 615,62

Note Indice di prestazione energetica: ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI REG. CO-DICE IDENTIFICATIVO: 127804/2025 VALIDO FINO AL: 10/11/2035 (cfr. Allegato 12)

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: n.d.

Avvertenze ulteriori: n.d.

Abitazione di tipo popolare [A4] di cui al punto A

Accessori

A	Posto al piano terra
1. Cortile	Sviluppa una superficie complessiva di n.d. mq
	Valore a corpo: € 0
	Note: sub 11: BENE COMUNE NON CENSIBILE - CORTE oltre a
	sub 2: BENE NON CENSIBILE - SCALA E TERRAZZA - COMUNE AI
	SUB. 4 E 5

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La misura delle superfici degli immobili è svolta con un rilievo metrico secondo lo standard del “Codice delle valutazioni immobiliari”, III Edizione di Tecnoborsa, la Norma UNI 10570 Agenzie Immobiliari e dal Manuale del Consiglio Nazionale dei Geometri. Per l’analisi estimativa della superficie principale è stata considerata la superficie esterna lorda del fabbricato (SEL) intesa l’area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m. 1,50 dal piano pavimento

Destinazione	Parametro	Superficie reale / potenziale	Coeff.	Superficie equiva- lente
APPARTAMENTO (p. terra/primo) [sup. conven- zionale/ragguagliata]	sup lorda di pavi- mento	61,00	1,00	61,00
Soffitta e accessori (p. primo) [sup. convenzio- nale/ragguagliata]	sup lorda di pavi- mento	36,00	0,40	14,40
Area scoperta [sup. conven- zionale/ragguagliata]	sup lorda di pavi- mento	67,00	0,10	6,70
		164,00		82,10

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale



Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2024

Zona: Belluno - Setteville/Alano di Piave

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: residenziale

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 660-760-860

Valore di mercato max (€/mq): 810-910-1100

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Il valore di mercato è stimato tramite l'applicazione di metodi e procedure di valutazione che riflettono la natura dell'immobile e le circostanze più probabili in cui tale immobile sarebbe compravenduto sul (libero) mercato. I metodi più comuni, utilizzati per stimare il valore di mercato, comprendono il metodo del confronto di mercato (market comparison approach), il metodo finanziario (income approach) e il metodo dei costi (cost approach)

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Belluno;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Belluno;

Uffici del registro di Belluno ;

Ufficio tecnico di SETTEVILLE;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: BELLUNO

Comune: SETTEVILLE

Fascia/zona: Centrale/ALANO%20DI%20PIAVE%20CENTRALE

Codice zona: B2

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Abitazioni civili (stato conservativo: normale) € 760 / 910 min/max (Valore Mercato (€/mq) su parametro Superficie Lorda

Abitazioni di tipo economico (stato conservativo: normale) € 660 / 810 min/max (Valore Mercato (€/mq) su parametro Superficie Lorda

Autorimesse (stato conservativo: normale) € 220 / 260 min/max (Valore Mercato (€/mq) su parametro Superficie Lorda

Box (stato conservativo: normale) € 375 / 445 min/max (Valore Mercato (€/mq) su parametro Superficie Lorda

Posti auto coperti (stato conservativo: normale) € 250 / 325 min/max (Valore Mercato (€/mq)



su parametro Superficie Lorda

Posti auto scoperti (stato conservativo: normale) € 190 / 220 min/max (Valore Mercato (€/mq)

su parametro Superficie Lorda

Ville e Villini (stato conservativo: normale) € 860 / 1100 min/max (Valore Mercato (€/mq) su parametro Superficie Lorda

;

Altre fonti di informazione: <https://borsinoimmobiliare.it/alano-di-piave/via-s-vittore--32031-alano-di-piave-bl--italia/quotazioni-mq-immobiliari-indirizzo/7541/10202/>

Alano Di Piave (BL)

Via S. Vittore, 32031 Alano Di Piave Bl, Italia

Zona Periferica Est

[Quotazioni di Vendita]

Abitazioni in stabili di 1° fascia

Quotazioni di appart. in stabili di qualità superiore alla media di zona

Valore minimo Euro 712 - Valore medio Euro 809 - Valore massimo Euro 906

Abitazioni in stabili di fascia media

Quotazioni di appart. in stabili di qualità nella media di zona

Valore minimo Euro 555 - Valore medio Euro 630 - Valore massimo Euro 704

Abitazioni in stabili di 2° fascia

Quotazioni di appart. in stabili di qualità inferiore alla media di zona

Valore minimo Euro 496 - Valore medio Euro 534 - Valore massimo Euro 572

Ville & Villini

Quotazioni di Ville e Porzioni di villa

Valore minimo Euro 673 - Valore medio Euro 801 - Valore massimo Euro 829.

8.3 Vendibilità:

scarsa

Giudizio di vendibilità - il lotto in oggetto ricade in una fascia scarsa: diritto (quota 1/1), tipologia del bene, stato dell'immobile, ubicazione ed inserimento nel contesto circostante, eventuali anticipazioni e costi di trasformazione, stato dei luoghi ed eventuale adeguamento/rimessione in pristino, rischio di impresa, conseguenze/influenze/ripercussione dell'attuale stato di emergenza epidemica sulla suscettibilità economica, ... Possibili interessati: comproprietari, nuovi acquirenti, confinanti, ...

8.4 Pubblicità:

Si prevedono le seguenti forme di pubblicità per la vendita del lotto: siti telematici quali: www.tribunale.belluno.giustizia.it, www.astalegale.net, www.aste.com, Portale Vendite Pubbliche (PVP) www.pvp.giustizia.it ed editoria specializzata nel settore delle vendite all'asta (Si richiama l'elenco dei siti internet gestiti da soggetti in possesso dei requisiti professionali di cui agli art. 3 e 4 del D.M. 31/10/2006 pubblicato nel sito www.giustizia.it)

8.5 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo popolare [A4] con annesso Cortile

Altro Metodo di Valorizzazione.

Metodologia estimativa adottata (per gli immobili da ristrutturare) La metodologia di stima è suggerita dalla natura del bene (per gli immobili da ristrutturare) idoneo ad essere trasformato. L'approccio estimativo è individuato nel procedimento del valore di trasformazione, che si connota in



via generale come differenza tra il valore di mercato del prodotto finito ed il costo necessario per la trasformazione. La stima del valore di trasformazione, intesa come stima del valore di mercato di un bene suscettivo di essere trasformato, può essere espressa dal seguente algoritmo di calcolo: $VT = (V_m - [C_{tc} + (O_u + C_g) + (O_{fc} + O_{fa} + O_t) + U_p]) / (1 + r)^{\sum n_i}$ dove: $1/(1+r)$ = fattore di sconto r tasso di sconto commisurato al tasso d'interesse di un investimento a rischio nullo, generalmente assunto pari ai rendimenti dei titoli di stato con scadenza analoga all'orizzonte temporale di riferimento. Nella fattispecie BTP a "n" anni $\sum n_i$ durata complessiva del processo di trasformazione. I costi di trasformazione assumono la forma di flussi d'entrata e di uscita nell'ambito di un orizzonte temporale definito/definibile. In sostanza, poiché il processo di trasformazione è diacronico (i fattori monetari che intervengono sono differiti nel tempo durante tutto l'arco temporale della trasformazione), per sommare algebricamente i flussi si dovranno rendere monetariamente equivalenti, scontandoli all'attualità (epoca della stima). $(1 + i)^{n-1}$ fattore di capitalizzazione Una quota dei capitali erogati è fornita dal sistema bancario e gli interessi passivi sono calcolati con riferimento agli anni in cui si protrae il debito, corrispondente al periodo compreso tra il momento in cui si ipotizza l'esborso di denaro e il momento in cui viene conclusa l'operazione (vendita dell'ultima frazione d'immobile realizzato) i

tasso di capitalizzazione utilizzato per il calcolo di "Of". Il tasso "i" rappresenta il saggio d'interesse unitario annuo richiesto dall'ente erogante il prestito, affinché il promotore immobiliare possa pagare tutti gli attori che intervengono nel processo di edificazione. Esso viene desunto dalla consultazione di fonti di tipo economico, indipendentemente dalla capacità di ogni singolo promotore di poter accedere al credito (imprenditore ordinario). Nella fattispecie Eur Irs (a "n" anni) + spread Il procedimento di trasformazione si svilupperà nelle seguenti operazioni: Definizione della tempistica dell'operazione; Determinazione del valore di mercato V_m del bene trasformato all'istante finale della trasformazione; Determinazione dei costi diretti e indiretti C_t della trasformazione; Determinazione degli oneri finanziari O_f relativi alla quota di capitale impiegato coperta da fonti di finanziamento esterno; Determinazione del profitto del promotore U_p ; Determinazione degli oneri indiretti O_t (spese per l'acquisto + oneri finanziari) relativi all'acquisto del bene da trasformare (terreno) espressi come percentuale del valore incognito; Attualizzazione del valore all'istante iniziale dell'operazione (momento di stima) e risoluzione dell'equazione del valore. Tempistica dell'operazione La durata dell'intera operazione immobiliare viene fissata in un tempo come ipotizzata nella relativa tabella di calcolo. Le fasi principali sono le seguenti: fase denominazione descrizione 0 Acquisto dell'area Momento della stima n1 Fase preliminare Periodo di tempo intercorrente tra la data d'acquisto dell'area e la data d'inizio dei lavori di costruzione dell'edificio n2 Fase di costruzione Periodo di tempo intercorrente tra le date d'inizio e di fine dei lavori n3 Fase di commercializzazione Periodo di tempo intercorrente tra la data di fine dei lavori di trasformazione e quella di vendita del bene trasformato Poste le fasi di trasformazione dell'area, si ipotizza più in dettaglio la tempistica di erogazione delle somme corrispondenti ai ricavi e ai costi dei principali fattori produttivi. Tali fattori rappresentano in realtà entità complesse, scomponibili in ulteriori fattori elementari, ciascuno dei quali rappresenta un costo da portare in conto nel processo di trasformazione e da considerare erogato ad una certa data, all'interno di una delle 3 fasi sopra individuate. L'approccio estimativo è individuato nel procedimento del valore di trasformazione (per calcoli e dettagli si rimanda ai relativi allegati "AL_10" e "AL_11")

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
APPARTAMENTO (p. terra/primo) [sup. convenzionale/ragguagliata]	61,00	€ 573,00	€ 34.953,00
Soffitta e accessori (p. primo) [sup. convenzionale/ragguagliata]	14,40	€ 573,00	€ 8.251,20
Area scoperta [sup. convenzionale/ragguagliata]	6,70	€ 573,00	€ 3.839,10



Valore corpo	€ 47.000,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 47.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 47.000,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo popolare [A4] con annesso Cortile	82,10	€ 47.000,00	€ 47.000,00

8.6 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.	€ 7.050,00
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
arrotondamento	€ 50,00

Giudizio di comoda divisibilità: Per quel che concerne il frazionamento, è necessario premettere che esso per natura è ammesso solo se il bene considerato non cessa di servire l'uso a cui è destinato (essi non si considerano comodamente divisibili se la divisione potrebbe comportare problemi tecnici di dispendiosa soluzione, o la menomazione della funzionalità o del valore economico, considerata anche la destinazione e l'utilizzo del bene). Nella fattispecie, appare percorribile l'opportunità di giudizio di divisione stante la quota di 1/2 sull'intero compendio con eventuale possibilità di formazione di lotti, trattandosi di edificio costituito da più unità immobiliari: due unità abitative/appartamenti con due possibili autorimesse (di cui una ricavabile nel corpo costruito da accatastare), oltre a laboratorio. Il tutto anche in riferimento alla soddisfazione rispetto alla quota pignorata e relativo valore. Si resta, pertanto, a disposizione per la formazione del progetto divisionale in tal senso.

8.7 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 40.000,00
---	--------------------

8.8 Regime fiscale della vendita

dato non disponibile

8.9 Valore Mutuo:**Allegati**

ELENCO ALLEGATI

ATTI:



Allegato 1. Relazione di Stima

DOCUMENTAZIONE IPOTECARIA:

Allegato 2. Atto/i di provenienza

Allegato 3. Elenco delle formalità aggiornato e note

DOCUMENTAZIONE CATASTALE:

Allegato 4. Estratto di mappa

Allegato 5. Ortofoto/Geosit

Allegato 6. Visure catastali

Allegato 7. Planimetria catastale

DOCUMENTAZIONE EDILIZIA/URBANISTICA:

Allegato 8. Documentazione amministrativa

RILIEVO FOTOGRAFICO:

Allegato 9. Documentazione fotografica

ALTRI DOCUMENTI:

Allegato 10. Tabella di valutazione (Riepilogo valori)

Allegato 11. Tabella di stima MCA (Comparabili)

Allegato 12. APE (attestato prestazione energetica)

Allegato 13. Riscontro occupazione immobile (Agenzia Entrate)

Allegato 14. Certificati anagrafici

Allegato 15. Schizzo grafico: planimetria dei luoghi (edilizia)

Allegato 16. Schizzo grafico: sovrapposizione con doc. amministrativa (catastale)

Note conclusive

Note inerenti agli accertamenti eseguiti

1. Tutti gli allegati costituiscono parte integrante e sostanziale della presente relazione.
 2. Sulle aree, alla data della presente perizia, non sono state eseguite analisi chimiche e/o verifiche del suolo/sottosuolo né indagini di tipo ambientale, in conseguenza della mancanza di un qualche minimo indizio, come da prassi nelle procedure espropriative.
 3. Non è stato eseguito, in quanto non richiesto, un rilievo topografico delle aree ma si è provveduto a rilevare sommariamente la sola consistenza fisica, precisando che non si è provveduto a rilievi delle parti condominiali e/o dell'intero complesso condominiale (cui non può essere esteso l'accertamento).
 4. Non è stato possibile accertare la disponibilità della documentazione relativa ad eventuali adempimenti/prescrizioni ex. D.lgs. 81/008 e s.m.i. (PSC, Fascicolo dell'opera, ...)
 5. La vendita è a corpo per cui qualsiasi differenza di consistenza non darà luogo ad alcuna variazione di prezzo.
 6. La vendita è forzata (art. 2919 e ss codice civile) per cui l'acquisto avviene visto e piaciuto senza alcuna garanzia per vizi e difetti sia visibili che occulti e/o per mancanza di qualità. Non è stata eseguita alcuna verifica della parte strutturale, impiantistica, della verifica dell'isolamento acustico e termico degli edifici (o parti di essi) limitandosi a raccogliere la (eventuale) documentazione tecnica inerente a tali aspetti.
 7. Allo stato non è possibile verificare eventuale sussistenza di credito d'imposta derivanti da bonus fiscali (ristrutturazione, efficientamento, ...)
 8. Si precisa che ogni ulteriore attività di verifica preventiva del bene, anche di tipo edilizio-urbanistico, compete all'aggiudicatario che avrà l'obbligo di visionare il bene (si evidenzia che ogni specifica attività di verifica, di qualsiasi tipo, anche catastale-edilizio-urbanistico-ambientale o altro, competerà all'aggiudicatario, che dovrà visionare e verificare preventivamente lo stato dei beni ed eventualmente effettuare anche un ulteriore accesso agli atti presso gli uffici competenti. Le regolarizzazioni e gli eventuali adeguamenti delle difformità esistenti saranno, quindi, a carico dell'aggiudicatario); non si è provveduto, come proprio delle procedure espropriative, ad alcuna verifica sull'impiantistica a servizio degli edifici. Il presente rapporto di valutazione ed i suoi contenuti potranno essere utilizzati ai soli fini della presente procedura (così pure non l'esperto non sarà tenuto a dimettere documentazione a terzi, ad eccezione delle sole parti della presente procedura, ovvero parte creditrice/debitrice).
 9. Risultano a carico dell'aggiudicatario tutti gli "oneri" (da intendersi sempre già valutati, compresi e detratti forfettariamente nel valore di stima) relativi alla regolarizzazione delle difformità esistenti e/o le incongruenze e/o rimessa in pristino relative all'attuale stato dei luoghi (siano esse pratiche amministrative, catastali, agibilità, ambientali, impiantistiche, di qualsiasi natura...); interventi di bonifica derivanti da indagini ambientali; riparazione e/o adeguamento impianti; acquisizione di certificazioni in genere; sistemazione di danni e/o difetti eventuali occulti; assolvimento di eventuali obblighi derivanti da convenzioni urbanistiche (e/o simili) in essere e non perfezionate; tutto quanto sopra poiché trattasi di vendita a corpo e non a misura e con la clausola del "visto e piaciuto", nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e giacciono i beni, le relative pertinenze e gli impianti. ...
 10. Ai sensi della Legge n.47 del 28 febbraio 1985 - art. 40, "gli atti tra vivi aventi per oggetto diritti reali, esclusi quelli di costituzione, modificazione ed estinzione di diritti di garanzia o di servitù, relativi ad edifici o loro parti, sono nulli e non possono essere rogati se da essi non risultano, per dichiarazione dell'alienante, gli estremi della licenza o della concessione ad edificare o della concessione rilasciata in sanatoria (omissis)". Tali disposizioni non si applicano ai trasferimenti derivanti da procedure esecutive immobiliari individuali o concorsuali nonché a quelli derivanti da procedure di amministrazione straordinaria e di liquidazione coatta amministrativa, pertanto l'elenco delle pratiche riportate è puramente indicativo
- Di tutto quanto sopra si è tenuto conto in sede di formulazione del valore a base d'asta

Perimetro del "mandato" di esperto stimatore

L'incarico non riguarda rilievi topografici, strutturali, prospettici, dell'impiantistica, ambientali, analisi e/o verifiche del suolo e sottosuolo, parti condominiali e/o altri accertamenti estranei al bene pignorato, in quanto le verifiche sono documentali, fotografiche e a vista, salvo il rilievo planimetrico per la verifica della consistenza dei soli immobili pignorati, sia per la stima che per il confronto della regolarità edilizia e catastale.

Le somme per la regolarizzazione edilizia e catastale sono presunte in base al minor costo medio considerando ripristini e/o sanatorie ammesse, considerando anche che i Comuni possono applicare le sanzioni da un minimo ad un massimo previsto per legge, che spetta al Responsabile del Procedimento sulla base di una puntuale pratica presentata in Comune e presso gli eventuali altri Enti Pubblici interessati.

Per i terreni, le aree scoperte ed i perimetri degli edifici, le consistenze derivano dai documenti catastali od edilizie ed ogni puntuale verifica dei confini catastali/reali anche con ausilio di strumenti topografici non è previsto nell'incarico e competerà all'aggiudicatario, che dovrà considerare preventivamente tale stato del bene.

Si ribadisce che la verifica della regolarità edilizia e urbanistica verrà eseguita sulla base dei documenti disponibili e reperiti presso l'Amministrazione comunale e non comprende, in quanto comportano rilievi altimetrici e topografici, la verifica dei confini, la posizione del fabbricato rispetto al lotto di pertinenza, le distanze tra i fabbricati, l'altezza e il volume del fabbricato oggetto di stima, il rilievo puntuale dello stato di fatto e i rilievi topografici delle aree; sarà eseguito solamente un rilievo sommario della consistenza fisica delle unità oggetto di esecuzione al fine di evidenziare/rilevare eventuali difformità planimetriche.



Nel caso di unità inserite in contesti immobiliari condominiali le verifiche "urbanistico-edilizie" non saranno estese alle parti comuni e alle altre unità immobiliari.

Gli schemi grafici predisposti per evidenziare le differenze indicheranno solo le principali difformità riscontrate allo scopo di rappresentarle visivamente.

Non sono richieste verifiche della parte strutturale ed impiantistica, né del rispetto alle vigenti normative in materia di tecniche costruttive, di antisismica, di acustica, di contenimento energetico, di sicurezza degli impianti e relativa all'accessibilità e all'abbattimento delle barriere architettoniche.

L'acquisto all'asta avviene a corpo e non a misura (eventuali differenze di consistenza non daranno luogo a variazioni di prezzo), come visto e piaciuto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene, senza garanzia per vizi e difetti (art. 2922 del c.c.), sia visibili che occulti, con le relative servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, di fatto e di diritto esistenti, per cui è stato detratto un importo in sede di valutazione. Nelle procedure esecutive immobiliari le stime e le vendite non comprendono mobili ed arredi di qualsiasi genere presenti nell'immobile e/o fotografate in sede di sopralluogo, tranne i casi in cui i beni mobili rappresentino pertinenza dell'immobile, ovvero la loro asportazione arrechi pregiudizio all'immobile.

La detrazione operata sul valore base di stima per mancanza di garanzie, come pure le detrazioni successive, sono compensazioni per i maggiori oneri che eventualmente dovrà sostenere l'aggiudicatario.

Per quel che riguarda invece eventuali altri abusi/difformità non prettamente relativi alle unità imm.ri pignorate, e relativi alle parti comuni, non avendo avuto mandato di esaminare le altre unità imm.ri e le parti comuni, e non potendo quindi quantificare i relativi eventuali oneri di sanatoria, si ritiene utile segnalare tale aspetto in questa sede, in modo da renderne edotto l'eventuale aggiudicatario, e per quel che riguarda gli oneri per l'eventuale sanatoria delle parti comuni, non avendo elementi di valutazione in questa sede, si ritiene tale onere ricompreso nella decurtazione % finale del prezzo per "assenza da garanzia per vizi" operata nel paragrafo di stima.

Rimarranno a carico dell'acquirente aggiudicatario vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, quali ad esempio:

- a) procedimenti giudiziari civili relativi ai medesimi beni pignorati;
- b) procedure espropriative per pubblica utilità;
- c) provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale;
- d) provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici;
- e) l'esistenza di regolamento condominiale e la eventuale trascrizione dello stesso;
- f) atti impositivi di servitù sul bene pignorato;
- g) provvedimenti di sequestro penale;
- h) domande giudiziali;
- i) atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- j) convenzioni urbanistiche;
- k) convenzioni matrimoniali;
- l) provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- m) i diritti d'uso, abitazione, servitù ed usufrutto trascritti successivamente all'iscrizione dell'ipoteca del creditore procedente;
- n) il fondo patrimoniale e di negozi di destinazione ex art. 2645-tercod. civ.;
- o) i contratti di locazione ultranovennali con canone giudicato vile;
- p) altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale;
- q) provvedimenti di imposizione di vincoli di altro tipo;
- r) oneri a carico dell'aggiudicatario per la regolarizzazione catastale ed edilizia dei beni;
- s) eventuali costi per opere di rimessa in pristino, o demolizione, o bonifica da amianto o da siti inquinati;
- t) vizi di carattere "edilizio" per stato di manutenzione e vetustà di elementi strutturali, finiture ed impianti;
- u) oneri conseguenti al fatto che le unità in esame fanno parte di un edificio condominiale

Si deve evidenziare che la regolarizzazione catastale ed edilizia dei beni (il cui costo viene stimato esclusivamente ai fini di valutare il valore a base d'asta del bene), dovrà essere eseguita da un tecnico incaricato dall'aggiudicatario, con oneri e spese a suo carico, in considerazione del fatto che non si è proceduto alla regolarizzazione nel corso della procedura.

Data generazione:

10-11-2025

L'Esperto alla stima
Dott. e Geom. Simone Bernardi

